

会 議 録

会 議 名		第158回都市計画審議会	
開 催 日 時		2016年(平成28年)10月28日 午後2時	
開 催 場 所		藤沢市保健所 3階 研修室	傍聴者数
			2
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	新井 秀雄, 飯塚 良, 小泉 信, 西尾 英子, 横田 敏夫, 田中 正明, 齋藤 義治, 池尻 あき子, 加藤 薫, 水落 雄一, 井上 裕介, 吉田 淳基, 池田 一紀, 加藤秀雄	
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 大貫主幹, 額賀主幹, 青柳課長補佐, 小泉課長補佐 建築指導課=村田主幹	
議題及び公開・非公開の別		議題 1. 藤沢市都市マスタープランの改定について 2. 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について (すべて公開)	
非公開の理由			
審議等の概要		別添議事録のとおり	
そ の 他			

第158回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2016年(平成28年)10月28日(金)

場 所 藤沢市保健所 3階 研修室

●出席者

・市民

新井秀雄	湘南大庭地区
飯塚良	辻堂地区
小泉信	御所見地区
西尾英子	藤沢地区
横田敏夫	明治地区

・学識経験のある者

田中正明	藤沢商工会議所 会頭
齋藤義治	藤沢市農業委員会 会長
池尻あき子	(株)プレック研究所 環境計画部 次長
加藤薫	(有)ケー・ユー・エヌ空間研究室 代表取締役
高見沢実	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
水落雄一	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長

・市議会議員

井上裕介	総務常任委員会 委員長
吉田淳基	建設経済常任委員会 委員長

・関係行政機関

池田一紀	神奈川県藤沢土木事務所所長 代理 道路都市部長
加藤秀雄	神奈川県藤沢警察署署長

以上、15名

●事務局職員

石 原 計画建築部長
三 上 都市計画課長
大 貫 都市計画課主幹
額 賀 都市計画課主幹
青 柳 都市計画課課長補佐
小 泉 都市計画課課長補佐
村 田 建築指導課主幹
その他職員

◆傍聴者・・・・・・・・ 2名

第 158 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2016 年（平成 28 年）10 月 28 日（金）

午後 2 時

場 所 藤沢市保健所 3 階 研修室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 藤沢市都市マスタープランの改定について

議第 2 号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について

5 その他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、ただいまから第 158 回都市計画審議会を開催いたします。

石原部長 開会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。
皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、第 158 回藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

後ほどご紹介させていただきますが、新たにご参加いただきます委員の方におかれましても、本審議会をよろしくお願ひ申し上げます。

本日は、付議案件 2 件を予定しております。1 つ目は「藤沢市都市マスタープランの改定について」、2 つ目は「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について」でございます。委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市都市計画のよりよい策定のためにご審議いただきますよう、お願ひ申し上げます。

それでは、審議会に移らせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

事務局 次に、新委員の紹介をいたします。9 月 5 日付けの神奈川県の人異動に伴いまして、新たに神奈川県藤沢警察署長に着任されました加藤秀雄委員に就任いただいております。恐縮でございますが、一言、ごあいさついただきたいと思います。

加藤委員 藤沢警察署の加藤でございます。本日は、都市計画審議会委員として行政機関から代表して参加しております。地域の皆さんの安全安心のために、警察に関係することがありましたら、ご連絡いただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

事務局 ありがとうございます。ご審議、ご指導を賜りたいと思います。
それでは、資料の確認をいたします。(資料の確認)
それでは、次第に従い、本日の審議会を進めさせていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

次第 2 本日の都市計画審議会の成立要件は、藤沢市都市計画審議会条例第 6 条により、「審議会委員の 2 分の 1 以上の出席が必要」されております。現在の委員の定数は 20 名でございます。本日は 15 名の委員が出席されておりますので、会議が成立いたしましたことをご報告いたします。

続きまして、本日の議事は、付議案件 2 件を予定しております。議第 1 号「藤沢市都市マスタープランの改定について」、議第 2 号「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について」の 2 件について、ご審議をいただきたいと思います。本日の運営については、このように進めてまいりますので、よろしくお願ひいたします。

続いて、会議の公開に関してですが、本審議会は藤沢市情報公開条例

第 30 条の規定により、原則公開としておりますが、会長、いかがでしょうか。

高見沢会長 本日も公開としております、傍聴者はいらっしゃいますか。(2名入室)
傍聴される方はルールを守り傍聴されるようお願いいたします。

事務局 それでは、議事に入りたいと思いますので、高見沢会長、よろしく
お願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 はじめに、本日の議事録署名人を指名いたします。委員名簿の選出区分
より市民委員と学識経験のある委員から指名させていただきますので、飯
塚委員と水落委員にお願いしたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、議事に入ります。

本日の審議会は、議案が 2 件ということでございます。効率よく進め
てまいりたいと思いますので、ご協力をお願いします。

議第 1 号「藤沢市都市マスタープランの改定」について、事務局から
説明をお願いします。

事務局 それでは、議第 1 号「藤沢市都市マスタープランの改定」について、
ご説明いたします。

資料についてですが、まず、右上に議第 1 号と書かれた都市マスター
プランの改定について、目的やスケジュールをまとめたもの。次に資料 1 -
1 が前回の改定から 5 年間で実際にどのような事業が行われたか、進捗状
況をまとめたもの。そして、資料 1 - 2 が前回までの審議内容等を踏まえ
た、全体構想の改定案となっております。

本議題につきましては、本日、諮問をさせていただいており、最終的に
は平成 30 年 2 月の都市計画審議会において、答申をいただければと考
えております。答申まで 1 年半程度の長期間ではありますが、本審議会から
意見をいただき、改定案をまとめていきたいと考えておりますので、よろ
しくお願いします。

それでは、お手元の議第 1 号「藤沢市都市マスタープランの改定につ
いて」をご覧ください。

1 改定の目的及び考え方についてですが、前回の改定以降、東日本大
震災の発災や立地適正化計画の制度化などがあり、それら新たな課題に対
応したまちづくりを進めていく必要があるため、今回改定を行うものでご
ざいます。特に津波に関しては、新たな津波想定が公表されるとともに、
神奈川県都市マスタープランに津波の考え方が追加され、また、本市の

地域防災計画も今年度、見直されたことから、それらに合わせた改定が必要となっております。しかしながら、前回の改定から5年しか経過しておらず、将来都市像など、まちづくりとしての全体的な方向性については、変更がないことから、部分改定で対応することとし、今回の改定では、津波に対する考え方の部分と、少子超高齢社会に対応するための立地適正化計画の都市マスタープランへの位置づけという部分を反映させていきたいと考えております。

次に2 取組経過及び今後のスケジュール案についてですが、本日10月と次回11月の都市計画審議会では、7月・8月にご意見いただいた内容を含め、全体構想の改定案をお示しさせていただきます。また、今年度最後の2月の都市計画審議会では、11月以降、13地区の郷土づくり推進会議をまわって地区別構想改定案を作成し、その報告と推進方策のたたき台についてご意見をいただければと考えております。そして、平成29年度に入りまして、5月、8月の都市計画審議会で改定素案の確認をしていただき、11月に最終案に向けての中間報告、2月に最終案の報告、そして、平成30年3月を改定予定としております。

それでは、ここから、全体構想の説明をさせていただきますが、まず初めに、資料1-1「藤沢市都市マスタープラン事業の進捗状況」をご覧ください。前回の審議会でもご意見ありましたが、まず実際にどのような取組が行われてきているかをご説明させていただきます。一度、都市マスタープラン本編の27ページをご覧ください。

都市マスタープランでは、将来都市像を「自立するネットワーク都市」、それを実現する将来都市構造として、交通体系、都市拠点、自然空間体系、市街地の構成、地区の構成と地区拠点という5つを定めており、35ページにその将来都市構造図を示しております。そして、実際の都市づくりについては、38ページをお開きいただき、都市づくりの基本方針として、6つのテーマに基づき都市づくりを進めていくとしております。今回の資料1-1については、この都市づくりの基本方針ごとに事業をとりまとめさせていただきます。資料1-1の1ページ目と都市マスタープランの39ページを見比べていただきたいのですが、資料1-1の左上の方に薄い灰色の枠に①「13地区を計画単位とするきめ細やかな計画の実践」と書かれている部分が、本編39ページの中段の①と同様の内容が転記されております。そして、その薄い灰色枠の下の囲みに記載されている内容が、実際に行われてきている事業になっておりますので、順に説明をさせていただきます。

まず初めに、都市づくりの基本方針の一つ目のテーマであります(1)

13 地区別まちづくりについてですが、13 地区別まちづくりでは、大きく4つ項目があり、①13 地区を計画単位とするきめ細やかな計画の実践として、例えば、湘南 C-X などの大規模工場跡地の土地利用転換や、藤沢駅周辺の取組、また、西北部地域のいずみ野線延伸に向けた検討など、13 地区ごとに様々な事業を実施してきております。また、それぞれのまちづくりの方向性を示した計画として、「交通マスタープラン」や「緑の基本計画」等を策定するとともに、ソフト事業として、13 地区ごとの「地域包括ケアシステム」の構築に向けた検討を進めております。

次に②「地域の特性を活かしたまちづくりの推進」では、地域の特色に応じた良質な街なみの形成を進めるという理念を示した「藤沢市街なみ百年条例」を制定し、条例に基づき「旧東海道藤沢宿を街なみ継承地区」に指定し、まちづくりを推進しております。

次に③「市民と行政の協働によるまちづくりマネジメント」では、藤沢地区におけるトランスボックスのラッピングや善行地区の高齢者等に対する交通支援など、各地区に根ざしたまちづくり事業を推進しております。

次に④「市民の主体的なまちづくりへの支援」では、市民主体の景観まちづくりを推進するため、専門家の派遣等の技術的支援やその活動に要する費用の一部補助の実施などを行っております。

今後の方向性としましては、13 地区ごとに地区の特性に応じた事業を実施しておりますが、今後はさらにより身近な単位でのまちづくりが求められており、市民と行政の協働によるまちづくりを進めていきます。それでは1枚おめくりいただき、裏面2ページをご覧ください。

(2)「活力を生み出す都市づくり」についてですが、こちらは項目としては6つありまして、1つ目の①「都市拠点における機能強化と活性化の推進」についてですが、藤沢駅周辺では、北口デッキのリニューアルや南北自由通路の拡幅に向けた検討を進め、辻堂駅周辺では湘南 C-X の基盤整備等が完了しております。また、片瀬・江の島については東京2020オリンピックのセーリング競技会場の決定を一つの契機に、片瀬江ノ島駅前広場等の都市基盤について検討を進めております。

次に②「工業系市街地における産業の活性化」では、本市の活力維持・創出のため、新産業の森の区画整理事業により、新たに工業系市街地を創出し、企業誘致活動を行っております。

次に③「くらしと活力をささえる商業系市街地の維持・再生」では、商店街の活性化を図るため、「商店街経営基盤支援事業」や「商店街にぎわいまちづくり支援事業」等を実施しております。

次に④「地産地消の促進や、立地条件をいかす農業と漁業の維持保全」

では、農水産業の持続的な発展等を目的に「第3期藤沢市地産地消推進計画」を策定し、その取組を進めております。

次に⑤「首都圏のレクリエーションゾーンとしての湘南・藤沢の環境保全と観光・交流機能の活用・充実」では、稚児ヶ淵レストハウスの再整備や、神奈川県による江の島湘南港ヨットハウスの整備が行われております。

次に⑥「農業に加えた、研究開発機能等の導入による新たな産業ゾーンとしての西北部地域の基盤整備」では、健康と文化の森都市拠点形成に向け、まちづくりに関する取組を進めております。また、今後の方向性としましては、各都市拠点の機能強化、活性化に向けた取組を着実に進めるとともに、産業振興や農業、漁業の維持保全、また旧東海道藤沢宿や遊行寺といった歴史や文化を発信していく施設整備を進め、湘南海岸・江の島と併せた観光交流の充実を図ってまいりたいと考えます。

(3)「低炭素社会構築にむけた都市づくり」についてですが、こちらは項目としては4つありまして、①「自然空間の保全と再生」では、谷戸の保全に向け、石川丸山緑地の保全計画の策定などを行っております。

次に②「低炭素型で、利便性の高い交通体系の構築」では、サイクル・アンド・バスライドの試験運用やノンステップバスの導入等を進めております。

次に③「循環型社会の形成や低炭素型の都市整備の推進」について、Fujisawa サステイナブル・スマートタウンでは、各住居や施設に環境目標を設けるなど、環境に配慮したまちづくりを進めております。

次に④「市民等との協働による環境共生の推進」では、住宅用の太陽光発電システムなどの設置補助を行うとともに、身近な生活空間の緑化促進として、緑化協定により緑化面積が増加しており、今後の方向性としましては、3大谷戸の保全など自然空間の保全と再生について、引き続き取組を進めていくとともに、多様な交通手段間の連携を図るなかで、環境に優しく利便性の高い交通体系の構築に向け、具体的な施策を進めていきたいと考えております。

(4)「災害に強く安全な都市づくり」についてですが、こちらも項目としては4つありまして、①「地震に強い都市づくり」では、橋梁の耐震化や、下水道施設の耐震化などを行っております。

次に②「風水害を防ぐ都市づくり」では、今田遊水地の整備や区画整理事業区域内の雨水調整池の整備を行っております。

次に③「地域防災力の強化」では、家屋の耐震性の促進として耐震診断及び耐震改修等への一部補助を行っております。

次に④「防犯に配慮したまちづくり」では、商店街経営基盤支援事業に

より、商店街の街路灯や防犯カメラ設置を推進しております。今後の方向性としましては、引き続き、家屋等の耐震化や雨水の貯留浸透対策等を進め、地震や風水害対策を進めていくとともに、狭隘道路の解消やブロック塀の改修など、安全な避難路の確保に向けた取組を進めていきます。また、今回の改定の趣旨でもある、東日本大震災以降の大幅な津波想定に備えたまちづくりを進めるとともに、災害後の迅速な復興に向け、事前にできる取組を進めていきます。

(5)「美しさに満ちた都市づくり」では、項目としては5つありまして、①「自然や歴史・文化等を感じる湘南・藤沢景観づくり」では、街なみ百年条例や旧東海道藤沢宿街なみ継承地区など、地域における景観資源を生かしたまちづくりを進めております。

次に②「身近な暮らしを支え、活動・交流しやすい地区拠点と周辺の交通環境の充実」では、自転車の交通環境の充実を図るとともに、有料駐輪施設の整備や、江ノ島電鉄鶴沼駅のバリアフリー化を行っております。

次に③「誰にでも使いやすい都市空間の形成やデザインの導入」では、藤沢駅北口デッキのリニューアルに向けた検討や江の島のバリアフリー化に向けた検討を進めるとともに、藤沢駅、湘南台駅、六会日大前駅周辺のバリアフリー化を進めております。

次に④「成熟化した既成市街地の再構築・再魅力化」では、柄沢や北部第二（三地区）などの土地区画整理事業を進めるとともに、公共施設等の長寿命化をめざした維持管理を進めております。

次に⑤「ゆとりと潤いのある居住環境の維持・形成」では、新たに景観形成地区の指定や地区計画の決定をするなど、身近な街なみ・居住環境の保全・充実を図っております。今後の方向性としましては、景観計画や街なみ百年条例などにに基づき、みどりの景観拠点や景観まちづくりの取組を進めていくとともに、都市空間のユニバーサルデザイン化や都市基盤施設の適切な維持管理や長寿命化対策等を進めてまいりたいと考えております。

(6)「広域的に連携するネットワークづくり」では、項目として3つありまして、①「広域交通体系の整備」では、東海道新幹線倉見新駅の設置やいずみ野線延伸など、関係団体との協議・調整を行うとともに、県道横浜伊勢原線の開通や横浜湘南道路の整備が進められるなど、国道・県道等の整備を促進しております。

次に②「高次都市機能の導入」では、健康と文化の森都市拠点に平成29年度の開院に向け湘南藤沢記念病院の建築工事が進められております。

次に③「広域連携による観光・交流の充実」では、藤沢市の玄関として

のターミナル機能の充実として、藤沢駅改良に向けた検討を進めるとともに、片瀬江ノ島駅駅前広場の整備に向けた検討を進めるなど、事業者と連携した取組を行っております。今後の方向性としましては、国や県、他市町村と連携して広域交通に取り組んでいくとともに、本市西部の南北方向に対する新たな交通システムの導入等の取組を進めてまいります。

現行の都市マスタープランでは、将来都市構造の実現に資する指標として、4つの分野で設定をしております。まず初めに土地利用についてでございますが、指標としては、産業系土地利用と住居系土地利用の比率を設定しております。前回の基礎調査の数値では、平成22年度の数値が32.5%となっております。これは前々回の平成17年度の数値が33.6%となっており、若干ですが、産業系土地利用の割合が下がっておりますので、引き続き、産業系土地利用の維持・向上に努めてまいります。

次に、交通についてでございますが、指標としては「広域交通体系整備率」、「都市計画道路整備率」、「公共交通分担率」の3つを設定しております。「広域交通体系整備率」については、ラダー型交通軸の形成の進捗状況を数値でまとめることは困難なため、空欄とさせていただいておりますが、道路網としては、国や県により横浜伊勢原線の開通や横浜湘南道路の整備が進められるとともに、鉄道網としては、いずみ野線の延伸に向けた周辺まちづくりの検討を進めるなど、着実な取組を進めております。また、「都市計画道路整備率」については、76.3%と5年間で約4ポイント上昇しております。また、未整備の都市計画道路を効率的に整備するため、道路整備プログラムを策定し、事業の進捗を図っております。3つ目の指標の「公共交通分担率」についてですが、こちらについても、10年に一度、東京都市圏で行うパーソントリップ調査の数値となるため、空欄となっておりますが、高齢化が進むにつれ、自動車の利用者が増加していくことが推計されていることから、自動車のみには依拠しない、より利便性の高い交通環境の構築をめざし、交通マスタープランやサイクルプランを策定するとともに、鉄道駅や道路のバリアフリー化やノンステップバスの導入支援等を実施しております。

次に、緑についてですが、指標を緑地の確保率としており、25.4%と、この5年間で0.5ポイントの減少となっております。これについては都市公園の整備など、公共施設緑地の創出は行ってまいりましたが、民間緑地については、相続等による生産緑地や保存樹林の解除などにより、若干ではありますが、下がっております。また、今後も緑地を維持・創出していくため、谷戸の保全や川べりの遊歩道整備を進めるとともに、現在部会で審議させていただいております「都市計画公園・緑地の見直し」に向けた検

討を進めてまいります。

次に防災・安心についてですが、指標は排水区域対策箇所数ということで、ここでは貯留管の整備を行った排水区の数を示しております。この5年間では、鶴沼東部排水区の貯留管整備を行っており、引き続き浸水被害を軽減するため、雨水総合管理計画の策定に向けた取組を進めております。また、地震に対する取組として、公共施設等の耐震化を進めるとともに、津波に対する各自治会・町内会と作成した「津波避難マップ」による避難訓練等を実施しております。

事業の取組状況のまとめとしましては、この5年間については、将来都市構造の実現に向けた取組を着実に進めてきていると考えおり、引き続き、様々な取組を進めてまいります。しかしながら、本市においても、財政状況は大変厳しく、限られた財源の中で、これからはより一層、各事業の必要性や有効性の観点から検証を行う必要があります、より効果的な事業展開を図る必要があります。また、今回幾つかの指標について、数値として表せていないものがありますので、これからの改定作業の中で、より分かりやすく、目標に合致した指標となるよう精査してまいります。

次に資料1-2をご覧ください。(資料1-2参照) こちらの資料につきましては、前回、前々回にお示しさせていただいた、津波に対するまちづくりや立地適正化計画の考え方等を追加した全体構想の改定案になります。黒字の文章が都市マスタープランの本編の記載事項になりまして、赤字で記載されている部分が今回の改定内容となっております。

それでは、改定内容について、1ページから順に説明をさせていただきます。1ページ中段につきましては、現在の藤沢市の人口推計に合わせ時点修正したものになります。

3ページの部分につきましては、前回報告させていただきました、立地適正化計画の基本的な方針の位置づけになります。

4ページの中段、綾瀬インターチェンジについてですが、現在の正式名称に合わせ、スマートを追加しております。この修正につきましては、このページ以降も、この名称が出てきている部分については、すべて修正を行っております。また、5ページの主要構成要素の図と合わせまして、さがみ縦貫道路と江ノ島電鉄線を追加しております。

次に9ページをご覧ください。都市構造の構成要素の一つ、④市街地の構成の配置の考え方について、新たな市街地の項目に今までは御所見中心拠点を入れていましたが、これは、第6回の線引き見直しの際に市街化区域の特定保留区域であったため、記載をしており、その後の地元調整の結果、特定保留区域ではなくなったため、それに合わせる形での削除となり

ます。

次に 11 ページをご覧ください。この部分につきましても、前回ご報告させていただきましたが、将来都市構造図に 13 地区拠点を示すというものでございます。

次に 12 ページをご覧ください。この部分につきましても、1 ページと同様に現在の将来人口推計に修正を行っております。

次に 13 ページをご覧ください。②土地利用については、土地利用の推移と市街地（人口集中地区）面積の推移について、今後、最新のデータに更新を行ってまいります。③環境については、地球温暖化対策実行計画に合わせ、「年」表記から「年度」表記に修正をしております。

次に 15 ページをご覧ください。2 行目については、文言の時点修正になります。次の修正については、施政方針の内容に合わせ、地域特性に柔軟に対応したきめ細かなまちづくりという表現に変更しております。また、次の削除については、前回の改定当時、総合計画の策定を行っていたため、その説明が入っていましたので、その部分についての削除となります。

次に 16 ページをご覧ください。この図につきましては、現在、市民センター・公民館の再整備を進めている地区について、位置の修正を行っております。他の図面においても、市民センターの位置を示しているものについては、修正を行っております。

次に 20 ページをご覧ください。2 行目、地球温暖化の後に「防止」を追加しております。

次に 21 ページをご覧ください。都市づくりテーマのひとつ、低炭素社会構築にむけた都市づくりの③循環型社会の形成や低炭素型の都市整備の推進の中で、今までは、水循環の確保にむけた雨水の地下貯留浸透策としていたところを、雨水対策については、地上部でも行っていくとして、「地下」という表現を削除しております。

次に 23 ページ、24 ページをご覧ください。この部分につきましては、7 月の審議会において、議論をしていただいた部分でございまして、青字部分については、前回の報告以降、修正を行った部分となっております。リード文の修正につきましては、前回までは、レベル 1、レベル 2 で明確に対応を分けておりましたが、前回いただいた意見を踏まえ、今回の案では、まずは「ハード対策も視野に入れた対応を進める」としております。

次に②ですが、前は津波から逃げるとしていましたが、こちらも前回ご指摘がありましたので、「津波に備える」に修正をし、各取組の記載内容についても精査をしております。また、前回ご指摘のありました、第一種低層住居専用地域における高さの認定などを「低層住宅地における津波

防災の考え方の検討」として追加しております。

次に 24 ページをご覧ください。③風水害を防ぐ都市づくりについては、3つ目の項目の雨水の流出を抑制する土地利用誘導については、県事業として実施しているため「促進」を追加し、4つ目の項目は、浸水対策について、雨水貯留管の整備に限らず、行っているため修正をしております。また、5つ目の項目については、治水対策の一環として予防保全といった長寿命化対策等を踏まえ、「維持」という文言を追加しております。

次に④地域防災力の強化について、3つ目の項目のブロック塀については、生け垣化にこだわらず、安全性の確保を行っていくとして、「改修」に修正をしております。

次に⑤災害復興にむけた事前取組の推進については、地籍調査の部分で文言を精査しております。

次に 25 ページをご覧ください。この図については、津波浸水に関するイメージを追加しております。

最後に 27 ページをご覧ください。都市づくりテーマの美しさに満ちた都市づくりの⑤ゆとりと潤いのある居住環境の維持・形成について、超高齢社会等を踏まえ、もう一歩進んだ取組が必要なため、良好な居住環境の維持、形成に向けた総合的な取組の推進に修正しております。以上で、「藤沢市都市マスタープランの改定について」の説明を終了いたします。

高見沢会長

ただいまの説明の前半は、現行の都市マスタープランの取り組み状況の評価、後半は都市マスタープランの改定案と2つに分けておりますが、まず前半のところでご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

新井委員

資料1-1の5ページ、(4)「災害に強く安全な都市づくり」の中に、橋梁について45橋のうち25橋は整備が完了しているけれども、残りの20橋はどんな時間軸で進められているのか、教えていただきたい。

事務局

橋梁の耐震計画を立てておりまして、基本的には国の指針にもあります15メートル以上の橋の耐震のための補強は必ずやるということですが、今、その途中経過で現在、耐震化率は55%になっており、基本的に年間1,2橋ペースで進めているという状況です。

新井委員

そうすると、10年程度はかかるということですか。

事務局

そうなるかと思えます。

高見沢会長

単純に言って目標年度はどのくらいですか。

事務局

今現在は55%ですが、最終的な目標年度については、事業課との確認ができていないので申しわけないのですが、藤沢市の場合は2つの大きな河川の境川と引地川の部分と、それから国道1号等に架かる跨線橋の部分を含めて進めておりますが、川があふれるような時期には工事ができな

いという面もありますので、今現在は2橋ペースぐらいになっていますので、約10年という状況になろうかと思えます。

齋藤委員

3ページの④「地産地消の促進や立地条件をいかす農業と漁業の維持保全」の中で、農業団体として地産地消の促進を現在やっているけれども、直近の例で言うと、農家レストランを地産地消という形でこれからやろうとしているが、国も縦割り行政の中で農林水産省と国土交通省の関係では、農水省は国家戦力特区などで地域にいろいろな施設をつくって地産地消の促進ということをやっているが、このマスタープランの中でも「促進」という言葉が使われているけれども、残念ながら国土交通省では建物の規制等からそういうものが建たないのが現実ですから、このマスタープランの中では「地産地消の促進」というのを軽く使っているが、現実的には地産地消の促進は行われていない、できないというのが現状なので、もう少し間口を広げた都市計画を考えていただきたい。

もう一点は8ページに緑化率が出ているけれども、「長期未着手の都市計画公園・緑地の見直しに向けた検討を進めている」とあるが、未着手の都市計画公園の中にはかなり生産緑地が含まれています。生産緑地も平成4年に都市計画法が変わって指定されてから30年、平成34年には生産緑地が見直されることになっています。かなりの部分を買取り申出を行うだろうということを進めているが、買取り申出があっても行政が買わなければ一般に分譲されてしまうから、検討を進めていても、ほとんどが買取りができないというのが現実なので、その辺の予算づけというか、裏づけを取った緑化率あるいは緑を残すというものを考えないと、藤沢市にある生産緑地は100ヘクタールが、平成34年にはほとんどのところが解除になるのではないかというふうなことが想像されているので、行政はこの計画に向けてどのくらい買い取るのか、具体的にお示してください。

事務局

地産地消については、農政の思いと都市計画の開発行為に当たるのですが、調整区域は市街化を抑制する区域ですので、建築行為自体は建築基準法の中でできないということですので、地産地消を進めたいということに対して市街化調整区域があるから建築物ができないという、委員のおっしゃるとおりのジレンマが、藤沢市で初めて起きているのだらうと思っています。これは聞いた話ですが、直接は農業水産課と開発業務課の調整区域の担当が連携して、どうにかしたいということによってやっておりますので、今後は地産地消を念頭に置いた中で、都市計画の運用についてはもう少し柔軟な対応が図られていくのではないかと考えております。

2点目の生産緑地については、委員からずっと言われていることで、我々も認識しております。平成4年から34年を迎えるに当たって、今のと

ころ国の動きがない状態なので、全体としての法的な動きが取れないのと、20年以上都市計画決定をしたが、整備に至っていない長期未着手都市計画公園・緑地の見直しを今、部会でいろいろ検討しております。その中で生産緑地が近くにある長期未着手の部分の代替できないかとか、今、55個の長期未着手都市計画公園についてはやっておりますので、きちんと方針の中で生産緑地が代替の方針がつけられるならば、予算としての裏づけといたしますか、ある意味、予算確保に向けても強い味方になるであろうと思っておりますので、今年と来年と2年かけて長期未着手都市計画公園の見直しを進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

齋藤委員

未着手公園・緑地について、1ヘクタールぐらいの生産緑地が解除をされた。それから100メートルぐらいのところ都市計画公園があった、そういう場合には融通をきかせて、公園・緑地の線を引いたところでなければだめというのではなくて、100メートルぐらい離れたら1ヘクタールの生産緑地が解除されたわけですから、そういうところも検討していくのがこれからの課題ではないかと思えます。

飯塚委員

5ページの「災害に強く安全な都市づくり」の①「地震に強い都市づくり」の4番目に「広域避難場所や避難路周辺における不燃・耐震化、バリアフリー化等」とあるが、バリアフリー化の内容を伺いたいのは、辻堂エリアの避難路は歩道が狭くて通りにくいのと、お年寄りが多いのと車イスを利用する人が結構いらっしゃるのと、道路を横断するときに歩道に上がって、各個人の家車の出入りの部分が下がっていて、アップダウンという状況につくられているので、車イスを押している人、乗っている人と両方が年配の人が結構多いので、アップダウンが多いのは辛い。それから幅がないので、どうしても安全が取りにくい。それから生垣が多いので、生垣の木が出ていて通りにくい。そういうような状況を考えると、バリアフリー化というのはどのようなことを考えているのか、伺いたいと思えます。

事務局

道路には歩道と車道とありますが、バリアフリー化を考えているのは、歩道の空間というのが前提になっています。その中でアップダウンというのは車の出入りに合わせて下げているというような形態で、そもそも車道よりも歩道が上がっていることが安全であるというところから、マウントアップ形式の歩道になってきております。これまでもバリアフリー法が施行されて以来、いろいろなつくり方についてのガイドラインが出ている中で、藤沢市でも歩道のつくり方としては、セミフラットとありますが、基本的には平らで車庫があろうが、なかろうが、下げたりしないつくり方を基本として考えております。どうしても沿道の地盤の高さの状況もありますけれども、新たな道路についてはセミフラットな道路にしていこうとい

うがあります。そのつくり方と合わせて横断歩道に向かうところについては、ゼロすりつけといいますけれども、そこは平らで車道に降りていけるということで、基本的には車いすの通行が可能な形ととらえております。

幅については、これまでの道路の中ではどうしても1メートルとか1メートル50というような幅の歩道もあるけれども、基本的な考え方としては、車いす同士がすれ違い可能な幅員を有効幅員で取ろうということで、現在、昔の基準のものを直すときも車道と歩道の幅員の見直しをしながら、できるだけ2メートルの有効幅員を確保するというような基本的な考えに立って、このバリアフリー化を進めているということです。

飯塚委員 そういうふうな計画でやっているということだが、年次計画を持ってやっているのかどうか。

事務局 道路の関係のバリアフリー化というと、もっと細かく、例えば13地区別のまちづくりの中で、きめ細かな取り組みを地区ごとに行っており、ちょっとした段差も解消できないかというような取り組みをしているところもありますが、基本的にはバリアフリー法に基づく基本構想を取りまとめて藤沢市として進めているのは、駅周辺では藤沢駅、湘南台駅が終わりました。終わったというのは、ある一定の経路について終わったということですが、今、六会日大前駅周辺ということでは六会センターとの間を中心とした計画を立てて、そこのバリアフリー化を進めているところです。六会駅が終わる前に、善行駅周辺のバリアフリー化の計画を立てていこうということで、このバリアフリー化の計画については、市民の参加、障がい者の団体ともまち歩きをしながら、その実態、状況にあわせて計画に取り入れた中で整備計画をまとめて進めていこうということです。

飯塚委員 どちらかという、避難路に付随したバリアフリー化を促進していただきたいというのが私の要望です。

高見沢会長 「災害に強く安全な都市づくり」というところに書いてあるけれども、特段、優先的にやるとか、特別な方針をつくろうとしているとか、検討されていることはありますか。

事務局 避難場所があつたりする経路というと、今の段階では駅周辺に障がい者等がいろいろ移動する中で、優先的に区域を設定してやっている状態で、その中でも防災的に有効な場所についてはバリアフリー化の計画を進めているところですが、避難場所までをバリアフリーの経路ととらえての切り口では行っておりません。

飯塚委員 もう一点、8ページの「防災・安心」のところ、津波想定に関して、「沿岸3地区（片瀬・鵜沼・辻堂）については、自治会・町内会ごとの津波避難マップを作成し、避難訓練を実施している。」というのは、このと

おりですけれども、避難場所はどこという表示と、こちらが避難経路の方向ですという表示がないから、現地に行って、どこが避難場所かわからないので、その辺は明確に看板を立てるとか、何か計画があるのかどうか。これは自治会ごとにやってくださいということなのか、その辺の意見を伺いたい。

事務局

そのことについて今やるという計画はありませんが、1つのご意見として承りたいと思います。先ほど長期未着手都市計画公園・緑地の話をした中で、1つ見えてきたことは、長期未着手 55 ヲ所のうち半分が南にあるのですが、さらに自治会・町内会で作った避難経路の行先、みんなが一時集まるところに長期未着手公園が数カ所発見されました。今、未着手公園をやる中で、津波避難に対して1つのアプローチができるのではないかと考えておりますので、そういった方向からもやっていきたいと思っております。

横田委員

市民目線で言うと、どうしても災害に強いまちづくりに行ってしまうが、私は明治地区なので神台公園をよく散歩するのですが、いざというときにここはトイレになりますという場所があるのですが、災害が起きたときにあそこに集まってくるであろう人数を想像すると、これで足りるのだろうかとか、中の構造が我々には見えないので、これを大勢が使ったときに、汚い話だが、溢れてしまうのではないかと、漠然とした不安がある。実際に被災地の写真や話を聞くと、とんでもない状態になっているが、こればかりはどうにもならないという話を聞くけれども、神台公園に限らず藤沢市全体として、災害トイレについてご説明いただきたい。

事務局

神台公園はシークロスの中の公園ですが、あの公園はどちらかというと、防災に強い公園ということをワークショップでのご意見をもとにつくった経緯があります。おっしゃるとおり、被災地の長蛇の列を思い浮かべると、あれで足りるのかという感覚を受けてしまうけれども、神台公園のつくり込みとしてわざと木を植えたりしなかったのは、いざといったときに、徳洲会病院とセットでテントを張って病院化するとか、場合によってはヘリコプターも降りられるとか、そんな形で作ったと思っておりますので、あそこのトイレは確かにその程度ですけれども、藤沢市としては仮設トイレを用意しておりますので、そういうものを神台公園の広いところに多く持って行って設置することはできると思っております。ただ、大規模災害が起きて圧倒的に数が足りないということになってしまえば、元も子もないのですが、原則として災害対策法でもトイレについては一番の問題としておりますので、その対応については考えてやっております。

高見沢会長

防災の話が多く出ましたが、時間が押していますので、ちょっと先に進ませていただきたいのですが、その前に8ページのまとめのところ、指

標の取り方について、「より分かりやすく、目標に合致した指標となるよう、改定作業に合わせて精査していく。」と述べられていますが、今、どんな現状があって、何をスタディーしているか紹介してください。

事務局

今回、5年ごとの進行管理に対して、これまで何をやったかという定性的な事業をご紹介するということがあります。あわせて都市が数値的にはどういう方向に動いているか、指標でわかりやすいものがあればというところで、今回、土地利用、交通、緑、防災、安心といった形の指標については、当初から想定していたものがあつたのですが、残念なのは、進行管理のときにきちんと合わせて最新の情報が得られない。いろいろな統計調査が5年ごととか、特に交通上よく利用されるパーソントリップ調査については10年に1回となりますので、どうしてもきちんとここに当てはまらない面もあります。ただ、10年に1回のパーソントリップ調査などは、代表交通手段として自動車がどういう使われ方をしているかなどには非常に有効なものです。そういう意味ではきちんとした最新のものとして、例えば去年やったものがなくても重要な指標にはなるかと考えておりますが、今現在、いろいろな商業統計や国勢調査などでわかるものはどうしても調査年度的に合わないという厳しい面もあるので、庁内のプロジェクトの中でも、そういった指標を各事業が持っているものを集めております。そういった中からこの指標は有効ではないかとか、例えば都市マスタープランですので、基本的な方針を述べているもので、具体的なものではないので、なかなか指標が難しいけれども、その方向性が正しいのかというのが、ある程度見えるように経年的に追えるもので、わかりやすい指標があればということで、次回あたりの審議会においてその辺の案をお示しして、皆さんのご意見をいただければと考えております。

高見沢会長

それを踏まえて今回の改定作業の中で、できるだけシャープな指標にしていこうではないかということですか。

事務局

改定には1年半の時間がありますので、その手前で、皆さんのご意見をいただきながら、指標を設定していきたいと考えております。

西尾委員

指標を検討するときに、他市でも同じように苦勞されているかと想像するのですが、そういう情報交換とか、先駆的な行政の情報入手はあつたりしないのですか。

事務局

そういう他市とのつながりもあるのですが、都市マスタープランですと、恐らくいろいろな市の独自性があつて、進行管理はこういった指標でやっているところがあつたり、なかつたりということもありますが、今の視点で他の市はどんなのかは調べて、次回にご報告させていただきたいと思っております。

- 高見沢会長 それでは、後半部分のマスタープラン見直し案について、ご意見等をお願いします。
- 齋藤委員 全体構想の「1. 基本理念」の中段から下のところに「蓄積してきた都市基盤、都市機能等を充実・更新しながら」とあるが、この「更新」ということを自分なりに考えると、インフラ部分の維持管理計画を含むことも考えているのかなと思うのですが、本文の中にはインフラ部分を含めたすべての部分の維持管理計画というものがほとんど入っていない。いろいろバリアフリーにするとか、道路を広げるとか歩道を広げるとかは書いてあるけれども、果たしてできたものをどのように維持管理していくかという維持管理計画も必要ではないかと思うが、その辺はどういう考えですか。
- 事務局 都市マスタープランの中では、都市づくりと都市の管理という面もありますけれども、23 ページの「災害に強く安全な都市づくり」の中の①「地震に強い都市づくり」では「都市基盤・施設の計画的な更新の推進」を位置付けて、都市マスタープランの中でも、維持管理という部分は非常に重要なものであると考えています。
- もう1つは 26 ページの5. 「美しさに満ちた都市づくり」の④の「都市基盤施設の総合的・計画的な維持管理と長寿命化対策等の適切な施設更新の推進」が、現行の都市マスタープランの都市の維持管理の計画の推進となります。この中で実際に今、公共施設等総合管理計画の策定であるとか、先ほどの橋梁に関するものや公園に関するものについては、長寿命化という視点を持ちながら、維持管理計画を進めている状況です。
- 齋藤委員 最近、藤沢市内の道路、歩道等のインフラ部分が非常に荒れていることは皆さんも感じていると思います。この維持管理も維持管理計画がはっきりしていないと、せつかくつくったものであっても、使いにくくなったり、使えなくなったりということがあるので、マスタープランの中に維持管理計画というものをどこまで入れるかは大きく必要ではないか。作りました、その後、今度はそれを維持管理するにはどのようにするのかということは都市計画の中でも大きなところかと思うので、その辺のきっちりとした計画もこの中で進めていかないと、できたものが壊れたら、また新しくするというのではなくて、いかにそれを維持管理していくかが大きな課題になりますので、この維持管理計画がマスタープランの中にどういうふうな位置づけをされるのか、皆さん方の意見も聞きたいと思っています。
- 高見沢会長 維持管理というのはもう少し大きく考えると、立地適正化計画ということで、今まであった都市をどういうふうに集約したりとか、維持管理の背景となるようなコンセプトも入ろうとしていますし、あるいは先ほど紹介していただいた個別の部分での維持管理計画のような話もありますので、

全体を見て、そのようなコンセプトがバランスよく盛り込まれているかを、どこかの時点でチェックすることも必要だと思うので、そのように進めていただけますか。

事務局 都市の部分では今の記載というもので、一応基本方針としてきちんとうたわれている状況なので、これを見ながら市全体として、その維持管理計画を実行計画として実施していく形になると考えております。

吉田委員 今回は都市マスタープランの改定ということですがけれども、今、修繕とか維持管理とか橋梁の話も出ましたけれども、その橋梁や道路に関して計画自体が冊子としてでき上がっているの、これとは別にしっかりそういった計画が事務局の話にあったとおりに、つくっていて、相互に連携しながら、これはあくまで理念的なものなので、その理念にのっとった計画を各部課でつくって、進行管理をしていくという形で進めていると理解しています。

水落委員 毎回、同じような話をしますが、23 ページの②「津波に備える都市づくり」ですがけれども、マスタープランというのは、多少の変化をつけて、まちをよくしようという考え方だと思うけれども、この津波という問題に対してもう少し根本的に考えてほしいと思います。風致地区がかかっているところは津波が来たら被害が甚大だと思うから、マスタープランで少しずつまちをよくしようということも大切だけれども、もっと時代とともに新しい問題が出てきたら、それに対応するように根本的な問題を変えていけないのか、それは難しいけれども、それをやるのは行政だと思います。毎回津波の問題を言っているけれども、その辺は行政の頭の中だけでも少し考えていただければと思います。

事務局 津波に対して、用途地域とか形態の制限を緩和していくべきではないかというご意見をいただいている中で、23 ページの②の「津波に備える都市づくり」の中の黒ポチの4つ目は、低層住宅地における津波災害の考え方の検討ということで、これがどうしても国道134号線に近いところが低層住宅地で、風致地区の規制もかかっているところですが、こちらについても将来に向けて共同住宅への建て替えであるとか、RC化、どうしてもRC化というものが津波に対しては必要になってくるが、高さだけでなく構造の問題もあるという中では、こういったものへの対応ができるかどうかという部分は、これまでの審議会ですらいろいろな観点からの議論がありましたところを、「低層住宅地における津波災害の考え方の検討」に反映をさせていただいたところです。

水落委員 考え方はわかるけれども、もっと極端なことを言うと、資料1-1の1ページの②の「風致地区概略図」を見ると、太平台に風致地区がこんなに

要るのかなとか。もっと抜本的な考え方、津波に対応するものでなくて、風致地区という考え方を見ると驚きです。津波が起きたあとの平成 26 年 10 月に条例で一部改正しているが、これを見るとおかしい。災害であるのに、風致地区の問題、津波の問題を一つずつ考えるのではなくて、トータルでどうなのかという考え方をしていただきたいと思います。

高見沢会長 津波の方は先ほど説明があったように、検討するということですのでけれども、ご意見として承っておきたいと思います。

他にありませんか。次回も議論する機会もありますので、議第 1 号を終わりたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、議第 2 号「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について」、説明をお願いします。

事務局 それでは、議第 2 号「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について」ご説明申し上げます。議案書は 2-1 ページ、図面集は 2-1 から 2-6 ページ、資料集につきましては、資料 2 とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。

「用途地域の指定のない区域における建築形態制限」につきましては、7 月に開催いたしました第 156 回の都市計画審議会において、第 7 回線引き見直しの際に、道路等の拡幅などによる形状変更に伴う市街化区域への編入により、市街化調整区域における建築形態制限がなくなる箇所について、ご報告させていただきました。また、市街化調整区域となる場合については、これまで、藤沢市では、平成 16 年に建築形態制限を指定し、その後、道路等の形状変更があった部分については、その部分への形態制限は、接する地区の制限内容に準じるものと取り扱っており、民地への影響がないことから、手続きは行っておりませんでした。しかし、その後、県内での取扱いを整理した結果、新たに市街化調整区域となる箇所について手続を行うこととしたため、第 6 回の線引き見直しでの変更箇所も含めて、議案としてお諮りするものでございます。なお、道路等の拡幅などによる形状変更に伴い、市街化区域又は市街化調整区域の線が変更するものを事務的変更といえます。

スクリーンをご覧ください。初めに、用途地域の指定のない区域における建築形態制限についてご説明いたします。用途地域の指定のない区域における建築形態制限とは、建築基準法において、用途地域の指定のない市街化調整区域内における建築物の容積率など建築物の形態を制限するもので、建築基準法において都市計画審議会の議を経て定めるものと規定さ

れていることから、本日お諮りするものでございます。藤沢市での形態制限は、土地利用状況や建築物の立地状況を勘案し、「一般基準」と地域の特性を踏まえた「地区別基準」として定め、地域環境保全の観点から第一種低層住居専用地域に準じた形態制限を行っています。今回、形態制限を定める箇所は、線引き見直しにおける事務的変更箇所について行うものです。

ここで、改めて事務的変更についてご説明いたします。スクリーンで表示しているものは、道路を拡幅した場合における事務的変更の例を示しております。市街化区域と市街化調整区域の線、これを「区域区分線」といいますが、道路や河川など公共施設の中心線により指定することを基本としています。上の図では、道路の中心線を区域区分線としておりますが、道路を市街化区域側に拡幅することにより、道路中心線が変わることとなります。これにあわせて区域区分線も変更することとしております。このため、緑のハッチで示した部分が新たな市街化調整区域となります。この部分に対して形態制限を定めるものでございます。なお、今回、形態制限を定める箇所は全て道路の区域内であり、民地はございません。

藤沢市の市街化調整区域の状況についてご説明いたします。スクリーンの緑で表示した区域が市街化調整区域でございます。藤沢市では、昭和45年6月に線引きを行い、平成28年4月1日時点で市街化区域約4,709ヘクタール、市街化調整区域約2,248ヘクタールとなっております。

次に、現在の市街化調整区域における形態制限のエリア別区域分布についてご説明いたします。市街化調整区域をAからFまでの6地区に分け、形態制限を行っており、その多くをA地区として指定しており、A地区を一般基準地区と称しております。今回、新たに形態制限を行う箇所は、全てA地区に接していることから、A地区の制限内容について、ご説明いたします。スクリーンに水色で表示した区域がA地区でございます。容積率を80%、建ぺい率を50%、道路斜線については、道路の幅員に乗ずる係数を1.25、隣地斜線については、隣地からの距離に乗ずる係数を1.25とする形態制限としております。

議案書についてご説明いたします。「1. 建築形態制限の指定内容」でありますが、今回、指定することとなる制限の内容を示しております。今回の変更箇所は全てがA地区に接して変更することから、制限の内容はA地区と同じものとなります。「2. 建築形態制限を定める土地の区域」及び理由につきましては、記載のとおりでございます。

今回事務的変更を行う箇所についてご説明いたします。今回、形態制限を行う箇所は、位置図にございます青と赤で囲っている箇所となります。

青で囲っている箇所が、第6回線引き見直しの際の事務的変更箇所を示し、赤で囲っている箇所が第7回線引き見直しの際の事務的変更箇所を示しており、合計6箇所ございます。

続きまして、計画図で各箇所をご説明いたします。まず、図中にございます形態制限の規制内容を示した、凡例の見方についてご説明いたします。Aの部分に記載しているものが、容積率を示しております。Bは建ぺい率、Cは道路斜線制限、Dは隣地斜線制限を示しております。スクリーンに表示をされている箇所は、第6回線引き見直しの際の事務的変更箇所、No.201でございます。変更する理由は、道路の形状の変更により道路の中心線が変更をするもので、これ以降の箇所についても変更する理由は同様となります。

次に、第6回線引き見直しのもので、No.202でございます。こちらは第6回線引き見直しのもので、No.203でございます。

次に、第7回線引き見直しのもので、No.201及びNo.202でございます。こちら第7回線引き見直しのもので、No.203でございます。形態制限を行う箇所は、以上の6箇所となります。以上で、議第2号「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の区域及び数値の指定について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

高見沢会長

ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

齋藤委員

資料2の計画図の2-12を見ると、建ぺい率・容積率が50・80となっているが、市街化区域に隣接しているところは40の80で、市街化調整区域の方は50の80だが、これはちょっとおかしいのではないかと。市街化区域の方が条件が厳しいけれども、何でこういう数字が出てくるんですか。

事務局

昭和48年に第一種住居専用地域を8用途を引いたときに、40・80にしております。建築形態制限というのは、その当時はなかったんです。調整区域は70と400という数字しかなかった。藤沢市の建築指導課特定行政庁が形態制限を定めることとされたのが平成16年の法改正で、それまでは70、400で調整区域は扱った。ところが70、400というわけにいかないのと、藤沢市が当時からやっている建築物指導要綱の中で、50、80で調整区域はやってきたという経緯があります。そこに平成16年になって70、400というフリーだったものを建築基準法の改正で、調整区域は都市計画審議会の議を経る中で、特定行政庁、要は藤沢市建築指導課の方で形態制限を引いて、そのときに定めたのが50・80です。今回は事務的線引きで道路の中心がずれたので、もともと定まっている50・80が数センチ動いてきますというのが今回の議案になっているということです。ちょっと

とわかりづらいかと思います。

齋藤委員

先ほど近接している市街化区域の容積率、建ぺい率の説明があったが、どうしても近接しているところは40の80ですよ。40の80のところは今度は50の80になっている。この辺がよくわからない。

石原部長

近接しているところというのは、あくまで近接している調整区域の実態ににじみ出しという形でなりますということなので、調整区域は今までも50の80なんです。今、おかしいなと思われているのは、市街化区域内の方がむしろ建ぺい率40%になっているのが、調整区域は建ぺい率50%を認めているのに、何で市街化区域の方が厳しいのかというお話かと思います。今は建ぺい率だけの話ですけれども、調整区域については、そもそも住宅は建てられませんし、あらゆる店舗も厳しい制限がありまして建てられないのですが、例えば農家の分家の住宅を建てる、あるいは既存宅地の中で建てるというときは、これが適用されるということなので、全体的には厳しい規制の地域であることは間違いないわけです。この市街化区域の中で、同じ図面の中で隣が50・80になっているのに、東側が40・80になっているということなんですけれども、この状態は、先ほど昭和48年という話が出たけれども、その当時、今の12種類ではないけれども、その前の8種類の用途地域を決めるときに、今の「第一種低層」という言い方ではなくて、「第一種住専」という言い方だったのですが、そのときに建ぺい率・容積率を細かく定めていったということがございます。そのときにほとんどのところは50・80を使っているけれども、一部に40・80を使っていたり、もっと言いますと30・50とか40・60というところも市内には幾つかまだ存在しています。なぜそういう形でやっていたかという、当時、その部分についてはこれから区画整理をやっていくので、区画整理が立ち上がるまでは当面は低く建ぺい率、容積率を抑えようという考え方の基に当時、抑えていたという経過が過去の経緯書には書いてあります。ただ、最終的に区画整理が実現しなかったということで、結局押さえたままになっているというところが幾つか存在しているということです。また、この場合、建ぺい率は確かに低くなっているのですが、容積率が80持っていますので、延床面積としては、例えば住宅を建てる場合、隣の50・80のところと40・80のところと全体の床面積自体は変わりませんので、それほど影響はないかと思うのですが、これが容積率を低く抑えているところがあると、住宅の延面積自体が結構抑えられてしまっているようなところも幾つかございます。ただ、それが良好な住環境を維持しているというふうに、現地に今住まわれている方は思われていますし、その辺さまざまですけれども、今後、市の1つの課題としてこ

ういうところをどういうふうにしていくのか。逆に言いますと、今後、立地適正化の中で、そういうところは今もかなり自然豊かなところで、生産緑地などもかなり混在しているような場所なので、こういったところの土地利用というものを、今後の人口減少を考えた中でどういうふうを考えていくのかは1つの課題であると思っております。ただ、実情としては、これは間違っているわけではなくて、こういう形の指定になっているのは事実でございます。

齋藤委員
石原部長

そうすると、先ほどの説明が間違っていたと解釈していいですか。

調整区域の50%がにじみ出して、市街化区域側に道路が拡幅したということですので、そこをスクリーンでご説明しますと、今、点線になっているところがもともとの道路の中心線です。左の方に黒い矢印で拡幅前の道路幅というのが入っています。そのちょうど真ん中に赤い点線が入っているのは拡幅前の道路中心線という形ですけれども、その一番下の方に拡幅した部分という茶色い部分が赤い矢印で入っています。下側が市街化区域になるのですが、市街化区域側に道路を拡幅しますと、道路の中心線が市街化区域側に移動します。ですから、結果的に道路中心線を市街化区域と調整区域の線引きの区域界という形で位置づけていますので、その区域界が市街化区域側にずれる形になりますので、その部分は市街化区域が減るという形になります。そうすると、結果的に市街化調整区域が増えてきますので、その部分の形態制限については、この図で言うと、上側のピンク色のところの市街化調整区域の建ぺい率、容積率が適用されます。そういう意味で50・80になるという意味です。

齋藤委員

これは私有地ではないから余り問題になるようなことではないと思うのですが、用途地域の指定のない地域、建築制限と区域の数値の指定をするわけですから、指定をする要件は、先ほどの説明の中では市街化区域の中の近辺の数値をつけていると。今の説明ですと、調整区域云々ということなんですが、非常にわかりにくい。これがもし私有地だったら大変なことになるので、できるだけわかりやすい説明をされないと誤解が生むし、これをもう一度精査した上で、きちんとしたものを説明していただきたい。

石原部長

ちょっと説明がわかりにくくて申しわけなかったのですけれども、あくまでも隣接市街化区域の建ぺい率・容積率に左右されて、この部分が決まるということはないです。調整区域については資料2-7のところ全体に市街化調整区域の凡例が載っていますけれども、一応、市内全域にこういう調整区域の形態制限をしておりますという中で、特に指定したB、C、D、E、Fというのは、どちらかという、道路の沿道ですとか、そういった特定の場所を指定しているのですけれども、最終的にこのA地区

というのは、それ以外の調整区域はすべてこの形態制限になっているという
ことです。非常にわかりにくくて申しわけないです。

齋藤委員

先ほどの説明が間違っていたということで、結構です。

高見沢会長

他にありませんか。

ないようですので、議第2号については、意見が出尽くしたととらえて
採決に入りたいと思います。議第2号用途地域の指定のない区域における
建築形態制限の区域及び数値の指定について、審議会としては「意見は特
になし」ということで、原案どおり可決することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長

それでは、用意された2件の審議案件を終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

5 その他ですが、委員の皆様から意見、要望等ありますか。

田中委員

このたび、藤沢市商工会議所会頭として2期6年務めてまいりましたが、
今年度末を持って退任いたしますので、この間の当審議会の皆さん方には
大変お世話になり、本当にありがとうございました。また、高見沢会長に
は都市マスタープランの策定委員として参画し、大変お世話になりました。
この席をおかりしてお礼申し上げます。この6年間は産業構造が大きく転
換し、土地利用の転換など、まちづくりや都市計画道路等について、この
審議会でご意見等いただき、会議所の施策に役立たせていただきました。
また、現在、藤沢市が進めている「住み続けたい町、そして活力ある事業
活動の推進」は、藤沢の行政力の高さ、そして力強い推進のおかげで元気
都市藤沢になっていると感じているところでございまして、行政の方々にも
大変お世話になりましたことに改めて御礼申し上げます。これからも藤
沢市のためにご尽力いただければ幸いです。なお、後任には
新会頭がなると思いますので、その節はよろしく願いいたしまして、ご
あいさついたします。ありがとうございました。〔拍手〕

高見沢会長

田中委員、長い間、ありがとうございました。田中委員にはマスター
プラン策定のときからご一緒させていただきましたが、田中委員は終始一貫、
商工の立場から明確な議論を展開されて、大変感銘を受けました。長い間、
ありがとうございました。

事務局

田中委員、長い間、藤沢市のためにご尽力いただき、感謝しております。

それでは、次回(第159回)都市計画審議会は11月25日(金)午後
2時から、場所はNDビル6階 6-1会議室となります。

議案書等は後日、郵送させていただきます。

閉会に当たり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

石原部長

本日は長時間にわたってのご審議、まことにありがとうございました。

事務局を代表しお礼申し上げます。また、田中委員には本審議会に6年間にわたりご尽力いただき、ありがとうございました。きょうの議題の都市マスタープランについては、前は全面改定ということでしたので、都市計画審議会ではなく、別途都市マスタープラン策定協議会という組織の中でご議論いただきました。その中でも委員としてご参画、ご尽力いただき、本市の都市マスタープランができ上がってきているということでございます。今回、御勇退されるということですが、今後も違うお立場から藤沢市の都市計画、まちづくりについていろいろご助言をいただければ幸いです。

さて、次回第159回都市計画審議会は、8月にご報告いたしました「生産緑地地区の変更」及び今回諮問いたしました「都市マスタープランの改定」のご審議と「公園・緑地見直し専門部会」の取り組み状況のご報告をお願いする予定でございます。委員の皆様から多くのご意見を賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

これをもちまして、第158回藤沢市都市計画審議会を終了といたします。本日はありがとうございました。

午後3時53分 閉会

